

# **PPCMOI 2021-0112 DE L'AVENUE JULIEN**

## **CONSULTATION PUBLIQUE**

**du 25 avril 2022**

# QU'EST-CE QU'UN RÈGLEMENT SUR LES PPCMOI?

Un règlement sur les Projets Particuliers de Construction, de Modification ou d'Occupation d'un Immeuble.

D'où l'acronyme : PPCMOI

# UTILITÉS ET AVANTAGES



Permet d'autoriser un projet non conforme à certains éléments des règlements d'urbanisme, mais qui est conforme au Plan d'urbanisme.

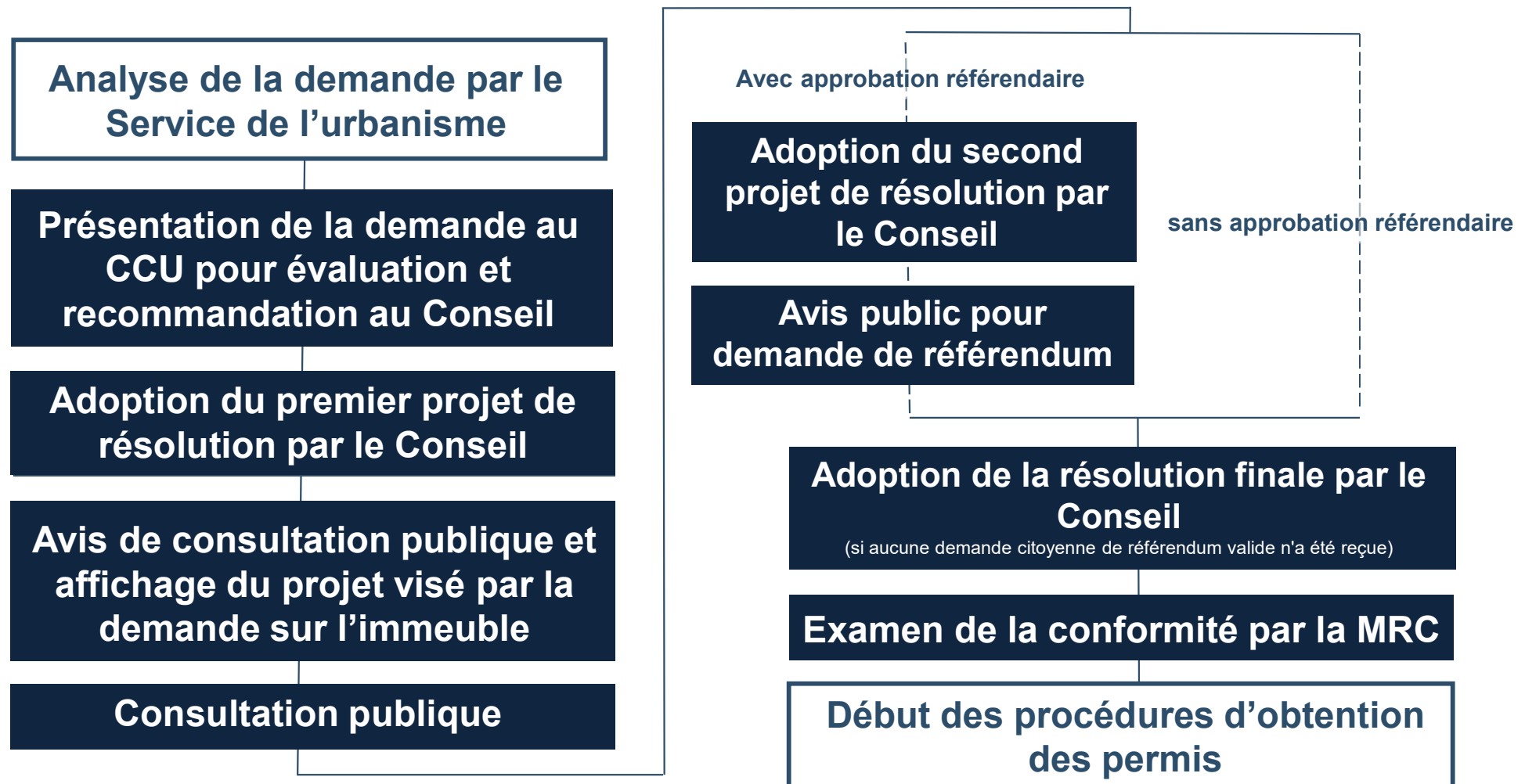


Permet d'analyser les projets au cas par cas, afin d'assurer une meilleure intégration au milieu et faciliter le développement.



Instrument de choix pour les projets de grande envergure ou encore présentant des complexités inhérentes à leurs caractéristiques particulières.

# PROCESSUS DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PPCMOI



# PROJET DE L'AVENUE JULIEN

## ZONE H-881, 5 ET 13 AVENUE JULIEN

# EMPLACEMENT VISÉ PAR LE PROJET





# LE PROJET EN BREF



23 habitations unifamiliales en rangée de deux étages



Voie véhiculaire et stationnements privés



Environ 60 % d'espaces verts et communautaires



Voie cyclable et sentiers piétons



Concept et architecture inspirés de la villégiature

Constructions et stationnements implantés en retrait de l'avenue Julien et des habitations existantes



# LE PROJET EN IMAGES





# LES ÉLÉMENTS DÉROGATOIRES

Les éléments suivants dérogent au règlement 150 concernant le zonage :

- Permettre les habitations unifamiliales en structure contiguë (en rangée), alors que le Règlement 150 concernant le zonage de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield permet uniquement les habitations unifamiliales à structure isolée à la zone H-881;
- Permettre une largeur minimale de bâtiment de 7,6 mètres, alors que la largeur minimale requise, à la zone H-881, est de 8 mètres;
- Permettre certaines aires de stationnement et entrées de garages intégrés en cour avant principale, alors que le Règlement 150 concernant le zonage prévoit, pour les projets résidentiels d'ensemble, que ces éléments ne peuvent être aménagés en cour avant principale donnant sur la rue publique;
- Permettre une remise commune de 10 m<sup>2</sup> et 23 remises individuelles de 6 m<sup>2</sup> chacune, alors que le Règlement de zonage prévoit, pour un projet résidentiel d'ensemble, que chaque bâtiment principal peut avoir son bâtiment accessoire, à raison de 6 m<sup>2</sup> par logement, sans toutefois dépasser un total de 42 m<sup>2</sup>.

# CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PPCMOI

| CRITÈRES D'ÉVALUATION DU RÈGLEMENT 402 CONCERNANT LES PPCMOI                                                                                                                                           | RESPECT                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| La compatibilité des occupations prévues dans le projet avec le milieu d'insertion                                                                                                                     | Oui, mais bonification suggérée            |
| La qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité, de l'architecture, de l'aménagement                                                                 | Oui                                        |
| Les avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine et reconnus      | Non applicable                             |
| Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations                                                                                                             | Oui                                        |
| Les impacts environnementaux du projet, notamment en ce qui concerne l'ensoleillement, le vent, le bruit, les émanations et la circulation. Le projet particulier n'augmente pas le degré de nuisances | Oui, voir avis préliminaire de circulation |
| La performance environnementale du projet et l'intégration concrète dans le projet des principes de développement et de bâtiment durables                                                              | Oui                                        |
| La création d'environnements favorables aux saines habitudes de vie et à la mobilité active (échelle de la rue, perméabilité de la trame urbaine, voies piétonnes et cyclables, mobilier urbain, etc.) | Oui                                        |
| La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet; stationnement, accès, sécurité, bennes à déchet, bâtiments accessoires, entreposage, quai de chargement et de déchargement                       | Oui                                        |
| Dans le cas d'un projet commercial ou industriel, l'apport de retombées positives et de diversification pour le milieu économique local ou régional                                                    | Non applicable                             |
| Un concept d'affichage de qualité et son harmonisation avec le projet ainsi que le milieu                                                                                                              | Non applicable                             |
| L'intégration du projet en regard du réseau d'infrastructure existant                                                                                                                                  | Oui                                        |
| La démonstration de la capacité financière de la ville et du propriétaire de l'immeuble visé à assumer leur part du coût des infrastructures                                                           | Non applicable                             |
| Les avantages des composantes culturelles ou sociales du projet                                                                                                                                        | Non applicable                             |
| La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.                                                                                                                                      | Oui                                        |

Aménagement d'une bande tampon d'une largeur de 6 m à la limite nord du terrain du 25, avenue Julien

Restriction prévue pour l'abattage d'arbres

# RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME (CCU) ET DÉCISION DU CONSEIL

## CCU

Le projet a été présenté au CCU lors de la séance du 10 février 2022.

Le CCU a recommandé **favorablement** l'acceptation de la demande.

## CONSEIL

Le 21 mars 2022, le Conseil a adopté le premier projet de résolution 2022-03-183 afin d'autoriser le présent projet, aux conditions suivantes :

- l'aménagement d'une bande tampon d'une largeur de 6 mètres à la limite nord du lot 4 863 042;
- l'abattage d'arbres est prohibé, autre que pour des coupes d'assainissement, en dehors de l'assiette des constructions et une bande de 2 mètres autour de celles-ci;
- le nombre de piscine est limité à un pour l'ensemble du projet, soit la piscine commune projetée;
- le propriétaire doit démontrer sa capacité financière à assumer le coût du projet par le dépôt d'une garantie financière équivalant à 10 % du projet avant l'obtention du permis de construction;
- le projet, incluant tous les aménagements extérieurs, doit être complété dans un délai maximal de 48 mois suivant son acceptation.

# ÉCHÉANCIER D'ADOPTION DU PPCMOI

| ÉTAPES                                                                                                                | DATES                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Adoption du second projet de résolution                                                                               | 10 mai 2022                                                            |
| Avis aux personnes intéressées ayant le droit de signer une demande d'approbation référendaire                        | 18 mai 2022<br>(Journal Le St-Francois)                                |
| Fin délai transmission de demande de participation au processus d'approbation référendaire<br>(15 jours après l'avis) | 18 mai au 2 juin 2022                                                  |
| Adoption de la résolution                                                                                             | 14 juin 2022                                                           |
| Examen et approbation de la MRC (Émission du certificat)                                                              | Dans les 120 jours de la transmission du règlement et de la résolution |



# DISPOSITIONS SUSCEPTIBLES D'APPROBATION RÉFÉRENDADAIRE (art. 113 de la L.A.U)

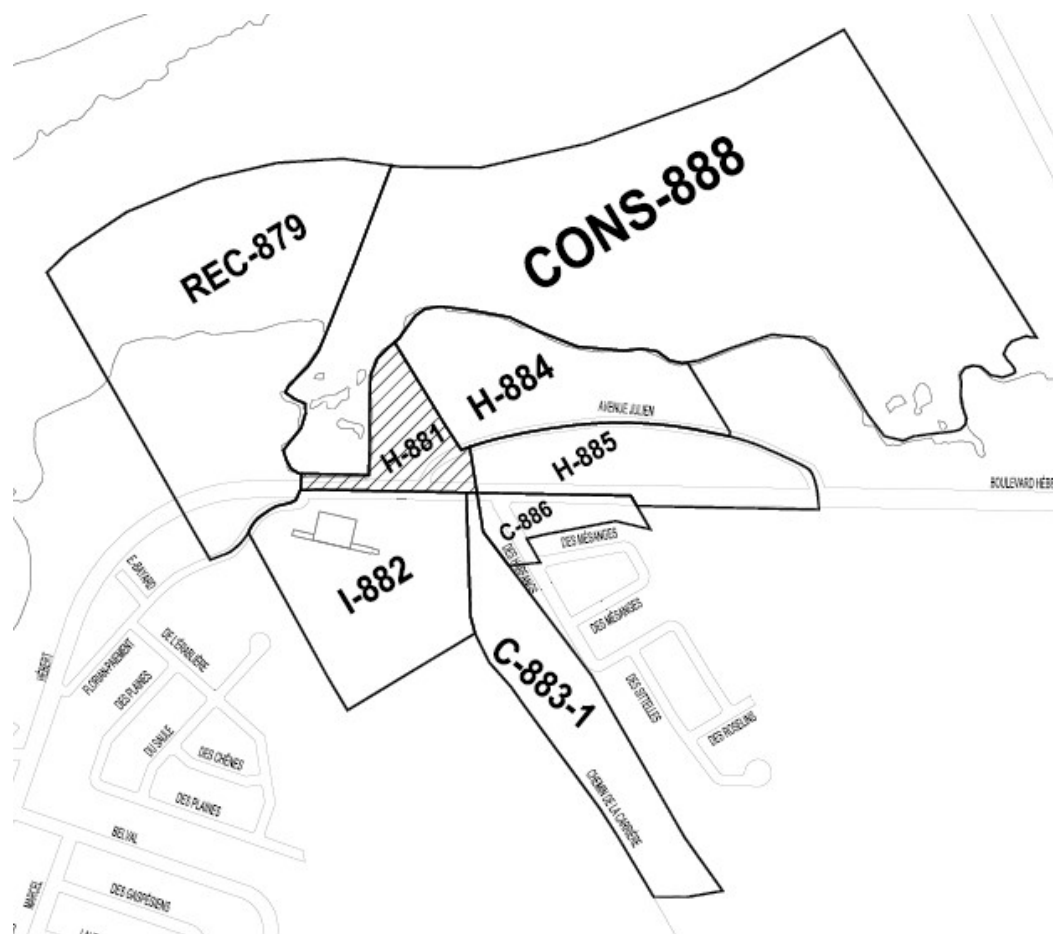
Ces dispositions du projet sont susceptibles d'approbation référendaires :

- Permettre une largeur minimale de bâtiment de 7,6 mètres, alors que la largeur minimale requise, à la zone H-881, est de 8 mètres;
- Permettre certaines aires de stationnement et entrées de garages intégrés en cour avant principale, alors que le Règlement 150 concernant le zonage prévoit, pour les projets résidentiels d'ensemble, que ces éléments ne peuvent être aménagés en cour avant principale donnant sur la rue publique;
- Permettre une remise commune de 10 m<sup>2</sup> et 23 remises individuelles de 6 m<sup>2</sup> chacune, alors que le Règlement de zonage prévoit, pour un projet résidentiel d'ensemble, que chaque bâtiment principal peut avoir son bâtiment accessoire, à raison de 6 m<sup>2</sup> par logement, sans toutefois dépasser un total de 42 m<sup>2</sup>.

# ZONE CONCERNÉE ET ZONES CONTIGÜES

Une demande d'approbation référendaire peut provenir de la zone concernée H-881 ou des zones contigües suivantes :

- REC-879, I-882, C-883-1, H-884, H-885, C-886 et CONS-888.



*\*Pour être valide, une demande doit être signée par au moins 12 personnes lorsque la zone comporte plus de 21 personnes intéressées. Dans le cas contraire, par au moins la majorité d'entre elles.*

Le projet de résolution de PPCMOI2021-0112 ainsi qu'une description détaillée de la demande peuvent être consultés sur le site internet de la Ville, ou au bureau du service de l'urbanisme et des permis au 275, rue Hébert ou à l'Hôtel de Ville, service du greffe et des affaires juridiques, au 61, rue Sainte-Cécile.

Afin de se faire entendre par le conseil municipal relativement à cette demande, une consultation publique aura lieu le 25 avril 2022 au 61, rue Sainte-Cécile, Salaberry-de-Valleyfield (Québec), J6T 1L8, à 19 h, à la salle du conseil. De plus, tout intéressé peut faire parvenir ses questions ou observations par téléphone au 450 370-4310 ou par courrier électronique à [urbanisme@ville.valleyfield.qc.ca](mailto:urbanisme@ville.valleyfield.qc.ca) ou par écrit à l'adresse suivante : 275, rue Hébert, Salaberry-de-Valleyfield (Québec) J6S 5Y9, et ce jusqu'au 25 avril à midi.

Les personnes transmettant une demande par la poste sont invitées à le faire le plus rapidement possible pour tenir compte des délais de livraison postale.

*\* Toute personne adressant un commentaire ou une question doit s'identifier avec son nom et son adresse, ainsi qu'un numéro de téléphone ou une adresse courriel afin qu'il soit possible de la contacter facilement. Le titre « PPCMOI2021-0112 » doit également apparaître dans la correspondance.*